

## ANEXO

### MANUAL DE EJECUCIÓN PROGRAMA CASA PROPIA \_ CONSTRUIR FUTURO

#### Índice

#### 1. OBJETO

#### CAPÍTULO I

#### COMPONENTE FINANCIAMIENTO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS NUEVAS

#### 2. LINEAMIENTOS GENERALES

#### 3. PARÁMETROS PARA LA FEDERALIZACIÓN DE LOS RECURSOS Y PRIORIZACIÓN DE PROYECTOS

#### 4. MONTOS MÁXIMOS FINANCIABLES

4.1. Conjuntos multifamiliares hasta 12 metros de altura.

4.2. Conjuntos multifamiliares mayores a 12 metros de altura.

#### 5. BENEFICIARIOS Y RECUPERO

5.1. Entes Ejecutores.

5.1.1. Implementación.

5.1.2. Cuotas.

5.1.3. Cuenta Recaudadora.

5.2. Secretaría.

5.2.1. Acta acuerdo.

### 5.2.2.Gestión

## 6. ESTÁNDARES DE HABITABILIDAD

6.1. Adecuación de los proyectos

6.2. Parámetros de los proyectos

6.3. Superficies y medidas mínimas

6.4. Consideración de construcciones existentes para el desarrollo de proyectos habitacionales

6.5. Recomendaciones

## 7. DOCUMENTACIÓN y REQUISITOS PARA LA PRESENTACIÓN DE PROYECTOS

7.1. Financiamiento y/o Cofinanciamiento solicitado

7.1.1.Cofinanciamiento.

7.2. Modalidad de gestión de los proyectos

7.2.1.Obras por selección de co-contratante

7.2.2.Obras por administración del Ente Ejecutor

7.3. Fundamentación de la solicitud de financiamiento

7.4. Situación dominial de los inmuebles a aplicar

7.5. Aptitud urbanística

7.5.1.Características del inmueble

7.5.2.Marco urbanístico

7.5.3.Condiciones ambientales del entorno

7.5.4.Infraestructura y servicios urbanos del entorno

7.5.5.Equipamiento y conectividad

7.5.6.Características del proyecto de urbanización

7.5.7.Infraestructura de servicios urbanos y obras complementarias

7.6. Propuesta constructiva

7.7. Tipología edilicia

7.7.1.Condiciones de habitabilidad

7.7.2.Memoria técnica de las viviendas

## 8. CICLO DE LOS PROYECTOS

8.1. Fase de evaluación y aprobación de los proyectos

8.1.1.No Objeción Técnica

8.1.2.No Objeción Financiera

8.1.2.1. Obras por selección de co-contratante

8.1.2.2. Obras por administración del Ente Ejecutor

8.2. Convenio de Financiamiento

8.2.1.Obras por selección de co-contratante

8.2.2 Obras por administración del Ente Ejecutor

8.3. Pago de anticipo financiero y certificados subsiguientes

8.3.1.Obras por selección de co-contratante

8.3.2.Obras por administración del Ente Ejecutor

8.4. Fase de ejecución, seguimiento y control

8.5. Fase de cierre

## 9. UNIDAD DE GESTIÓN

## CAPÍTULO 2

### COMPONENTE „FINANCIAMIENTO O COFINANCIAMIENTO DE MEJORAMIENTOS HABITACIONALES „

10.LINEAMIENTOS GENERALES

11.ACCIONES

12.MODALIDAD DE PRESENTACIÓN Y GESTIÓN DE PROYECTOS

### CAPÍTULO 3

#### COMPONENTE “FINANCIAMIENTO. COFINANCIAMIENTO Y/O PROVISIÓN DE UNIDADES HABITACIONALES PARA LA EMERGENCIA

13.LINEAMIENTOS GENERALES

14.ACCIONES

15.MODALIDAD DE GESTIÓN DE PROYECTOS DE ATENCIÓN A LA EMERGENCIA.

16.ACCIONES COMPLEMENTARIAS Y CONCURRENTES EN EL MARCO DE LA ATENCIÓN A LA EMERGENCIA.

### CAPÍTULO 4

#### “SUBPROGRAMA CASA PROPIA-CASA ACTIVA”

17.-LINEAMIENTOS GENERALES

18.COMPONENTES A FINANCIAR O COFINANCIAR

18.1. Parámetros de proyecto

18.1.1. Viviendas

18.1.2. Centro de Día

19.PRESENTACIÓN DE PROYECTOS

### CAPÍTULO 5

#### “SUBPROGRAMA HABITAR COMUNIDAD”

20. LINEAMIENTOS GENERALES

21.PARÁMETROS DE PROYECTO

22.PRESENTACIÓN DE PROYECTOS

## CAPÍTULO 6

### “SUBPROGRAMA CASA PROPIA” AUTOCONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS-CÁRITAS”

#### 23.- PRESENTACIÓN DE PROYECTOS

##### 1. OBJETO

El presente Manual de Ejecución tiene por objeto precisar y describir con mayor detalle los aspectos técnicos y procedimientos a seguir contenidos en el REGLAMENTO PARTICULAR DEL PROGRAMA NACIONAL DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS “ CASA PROPIA- CONSTRUIR FUTURO”, aprobado por Resolución Nº 16/2021 y modificatorias del entonces MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT.

Teniendo en consideración la similitud existente en los procedimientos a ser llevados adelante para la implementación del PROGRAMA, sea cual fuere el Ente Ejecutor, como el sistema elegido para la ejecución de las obras, se ha optado por desarrollar el texto del presente Manual de Ejecución para el componente “FINANCIAMIENTO o COFINANCIAMIENTO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS NUEVAS” de , el cual resulta aplicable a los componentes de „FINANCIAMIENTO o COFINANCIAMIENTO DE MEJORAMIENTOS HABITACIONALES„Y „FINANCIAMIENTO o COFINANCIAMIENTO Y/O PROVISIÓN DE UNIDADES HABITACIONALES PARA LA EMERGENCIA„, incluyendo los capítulos diferenciados con las consideraciones particulares para estos dos últimos componentes, las cuales tendrán prelación sobre las contenidas para el componente „Financiamiento de Construcción de Viviendas Nuevas„.

Asimismo, y atento que las Resoluciones Nros. 152/2021, 265/2021, y 274/2021, por las cuales se crearon los Subprogramas “CASA PROPIA-CASA ACTIVA”, “HABITAR COMUNIDAD” y “CASA PROPIA - AUTOCONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PARTICIPATIVAS – CÁRITAS”, han establecido respecto de los mismos la aplicación del REGLAMENTO PARTICULAR del PROGRAMA NACIONAL DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS “CASA PROPIA -CONSTRUIR FUTURO” con ajuste a las particularidades establecidas en cada una de ellas, el presente Manual de Ejecución, también será de aplicación a los referidos Subprogramas, salvo en

aquellas cuestiones que, contenidas en los capítulos diferenciados, resulten específicas para cada uno de ellos, las cuales tendrán prelación sobre las desarrolladas para el componente „Financiamiento de Construcción de Viviendas Nuevas„

## CAPÍTULO I

### **COMPONENTE FINANCIAMIENTO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS NUEVAS**

#### **2. LINEAMIENTOS GENERALES**

El componente se desarrollará a partir de los siguientes lineamientos específicos de habitación:

- **Genericidad / especificidad**

En el marco del necesario abordaje federal de las acciones llevadas a cabo por la Autoridad de Aplicación se considera pertinente establecer una economía en el desarrollo de los proyectos a nivel nacional. Se propone el trabajo a partir de sistemas genéricos con apropiaciones específicas a las condiciones locales de cada intervención, que den cuenta de las características del sitio en tanto modos de habitar, condiciones climáticas, normativas, etc. Para este fin, los tipos arquitectónicos tendrán variantes capaces de adaptarse a cada condición bioclimática.

- **Densidad / compacidad**

Se considera que un aspecto fundamental en los proyectos de habitación es la densificación y el uso racional del suelo, considerado este como un bien escaso. Se propondrán prototipos que sean agrupables, ya sea en terrenos de dimensiones que permitan la propiedad única del terreno, o estudiando modelos en propiedad horizontal. Esto implica también la revisión de tipos de parcelamientos.

- **Adaptabilidad / incrementalidad**

Los proyectos deben partir de la necesaria adaptabilidad e incrementalidad asumiendo la evolución temporal de los espacios de habitación. La adaptabilidad refiere a pensar

interiores que puedan ser modificados por sus habitantes mediante obras sencillas. La incrementalidad corresponde con considerar estrategias de crecimientos de superficie habitable en los prototipos a desarrollar.

#### - Representatividad

Las acciones por desarrollar en el territorio implican una especial atención a la imagen de los proyectos y su impacto en su entorno urbano. Esto contribuye a la construcción de un nuevo imaginario de cómo debe ser la vivienda proyectada por el Estado, en particular en aquellos sitios de mayor vulnerabilidad. La búsqueda de una imagen urbana no uniforme ni repetitiva, el programa basado en los usos y prácticas locales como en las formas y sistemas constructivos del territorio, es consecuente con la intención de conformar agrupamientos con diversidad de tipos arquitectónicos.

#### - Diversidad

Atendiendo a la necesaria incorporación de la perspectiva de género en las intervenciones urbano-arquitectónicas, se propone trabajar hacia propuestas de habitación que impliquen una desjerarquización de ambientes, equiparando las tareas de reproducción con las de producción; una re-distribución de los espacios, reconociendo las diferentes maneras de utilizar el tiempo y el espacio; y una transformación en el planteamiento proyectual integral, poniendo en el centro los trabajos del cuidado.

#### - Sustentabilidad

En todos los proyectos se trabajará a partir de la lógica del diseño bioclimático, recomendándole la incorporación de sistemas pasivos de acondicionamiento climático, promoviendo la integración de la vivienda con su espacio exterior y el arbolado urbano con especies forestales nativas. Asimismo, se harán intervenciones en emplazamientos libres de Riesgos Ambientales (inundaciones, derrumbes, aludes, desplazamientos de suelos. etc.) y alejados de zonas con riesgos Tecnológicos y/o Sanitarios (sitios contaminados, basurales, centrales eléctricas, líneas de tensión, mataderos, plantas industriales, cavas, ductos de alta presión, etc.).

#### - Accesibilidad

Los proyectos deberán contemplar los cupos pertinentes de unidades habitacionales adaptadas para personas en situación de discapacidad y para adultos mayores. Sin embargo, se propone que no se consideren como unidades diferenciadas (más allá de los artefactos específicos) sino que cada una de las unidades contemple, en la medida de lo posible, espacios de dimensiones que permitan su adaptabilidad a este tipo de condicionamientos en el futuro.

#### - Escalaridad en lo doméstico

Cada proyecto, desde su escala arquitectónica a su escala urbana, deberá tener en cuenta las distintas interfaces de transición entre lo doméstico y lo colectivo. Se tomarán como base tres instancias a considerar para trabajar: lo doméstico (el ámbito de estar en sí y con los propios), lo grupal (el ámbito de encontrarse con los vecinos) y lo colectivo (el ámbito de encuentro con la comunidad). Para lo doméstico, se considera fundamental la presencia de espacios de transición entre interior y exterior de las unidades que permitan tener espacios de uso e intimidad, así como las necesarias redes vinculadas a los usos mixtos (productivos, comerciales y culturales).

#### - Escalaridad en lo grupal

Respecto a lo grupal, los agrupamientos de unidades habitacionales deberán propender a la incorporación de espacios de equipamientos comunes que posibiliten la interacción entre vecinos, dotando estos espacios con las infraestructuras y artefactos necesarios.

#### - Escalaridad en lo colectivo

Lo colectivo implica considerar la gestión de los espacios que se comparten entre los distintos agrupamientos de unidades que contemplan los usos habitacionales como también los productivos y comerciales, entre otros. Dichos espacios constituyen espacios de oportunidad para: el esparcimiento, dotados de equipamientos específicos (deportivos, culturales, etc.); el paisaje, provistos de equipamientos y especies autóctonas de vegetación; la producción, ya sea en equipamientos



específicos o utilizando las áreas abiertas para el desarrollo de agricultura urbana mediante huertas comunitarias o individuales.

- Producción y empleo

Considerando que la producción de hábitat reviste una considerable inversión que resulta potencial para el fortalecimiento del empleo, de las redes productivas y comerciales locales, se sugiere que los proyectos contemplen estrategias y formatos de usos de fondos orientados a la reactivación y mejora de las economías y capacidades tecnológicas de cada jurisdicción, así como estrategias de desarrollo de viviendas mixta que den respuesta y consoliden usos comerciales y productivos.

### 3. PARÁMETROS PARA LA FEDERALIZACIÓN DE LOS RECURSOS Y PRIORIZACIÓN DE PROYECTOS

Los recursos presupuestarios del componente se asignarán en función a criterios equitativos y solidarios, dando prioridad al logro de un grado equivalente de desarrollo, calidad de vida e igualdad de oportunidades en todo el territorio nacional. Se utilizará para esto indicadores poblacionales asociados al déficit habitacional cuantitativo y cualitativo, la emergencia habitacional, saldo migratorio, desocupación, hogares con Necesidades Básicas Insatisfechas, mano de obra ocupada en la obra pública, entre otros.

Para las asignaciones arriba señaladas se considerarán la suma de los recursos que se aplican a cada jurisdicción provincial, sea por ejecución de los Institutos Provinciales como de los Municipios, incluyendo las transferencias que recibe cada Provincia por aplicación de la Ley Nº 24.464.

Con el objetivo de resolver de manera integral los territorios en los que se interviene, la Unidad de Gestión priorizará a nivel general:

- a) Los proyectos complementarios a un proyecto ejecutado y/o proyectos que complementan la trama urbana maximizando el uso del suelo.
- b) Los proyectos con mayor impacto productivo, social y urbano, teniendo en cuenta el

grado de consolidación del entorno, la densidad demográfica, los riesgos ambientales a los que está sometido el área, intervención como parte de un proyecto estratégico local y los impactos positivos que la intervención podría generar en el entorno urbano y social.

#### 4. MONTOS MÁXIMOS FINANCIABLES

Para el componente se financiarán proyectos de viviendas nuevas o unidades funcionales a construir, que cumplan con los estándares fijados para el Programa y que no superen los montos máximos por metro cuadrado fijados por la Autoridad de Aplicación, los cuales serán definidos regionalmente y serán susceptibles de actualizarse cuando las circunstancias lo requieran.

Estos montos incluyen los rubros necesarios para la construcción de la unidad de vivienda y/o conjunto de viviendas, los costos relativos a los gastos generales, honorarios profesionales relacionados con la dirección y/o inspección de la obra, impuestos y/o gravámenes nacionales y beneficios empresariales.

Los montos a financiar no incluirán el pago de impuestos, tasas, contribuciones o gravámenes Provinciales o Municipales, debiendo ser afrontados por los Entes Ejecutores.

Se podrán incluir en los proyectos a financiar obras de infraestructura frentista a las viviendas tales como alumbrado público, veredas y forestación, como asimismo la conexión a las redes existentes de infraestructura de servicios básicos. En estos casos su costo deberá estar incluido dentro del monto máximo financiable de las obras de viviendas.

##### 4.1. Conjuntos multifamiliares hasta 12 metros de altura.

En el caso de proyectos de conjuntos multifamiliares hasta DOCE (12) metros de altura, contados a partir de la cota de piso terminado en Planta Baja, los espacios comunes (circulaciones horizontales y verticales, hall de acceso, depósitos de portería u otros), deberán considerarse por fuera del costo de la superficie de las unidades de vivienda. En este caso, se admitirá para los espacios comunes cubiertos hasta un VEINTE POR CIENTO (20%) adicional

de la superficie total a construir y se evaluarán de acuerdo al valor de los montos máximos financiados. Para aquellos espacios comunes semicubiertos se admitirá hasta un VEINTE POR CIENTO (20%) de la superficie total a construir, y se podrán financiar hasta un valor equivalente al SESENTA POR CIENTO (60%) de los montos máximos financiados fijados por metro cuadrado.

#### 4.2. Conjuntos multifamiliares mayores a 12 metros de altura.

En el caso que se presenten dificultades en el acceso al suelo urbanizado, se admitirá la presentación de proyectos de conjuntos multifamiliares mayores a DOCE (12) metros de altura, contados a partir de la cota de piso terminado en Planta Baja.

La presente alternativa de proyectos, será admisible para la construcción de viviendas en grandes aglomerados urbanos, donde el solicitante certifique no contar con tierras disponibles en cantidad y aptitud urbanística para cubrir el déficit habitacional, desarrollando proyectos de menor densidad poblacional.

En el caso de proyectos de estas características, se deberá acreditar el cumplimiento de la normativa urbanística vigente para cada proyecto y su emplazamiento o bien el compromiso expreso de la autoridad competente para realizar las adecuaciones requeridas a tales efectos en forma previa a la finalización de las obras.

En el caso de proyectos de conjuntos multifamiliares mayores a DOCE (12) metros de altura, los espacios comunes (circulaciones horizontales y verticales, hall de acceso, depósitos de portería u otros) deberán considerarse por fuera del costo de la superficie de las unidades de vivienda. Se admitirá para los espacios comunes cubiertos hasta un VEINTE POR CIENTO (20%) adicional de la superficie total a construir y se evaluarán de acuerdo al valor de los montos máximos financiados. Para aquellos espacios comunes semicubiertos se admitirá hasta un VEINTE POR CIENTO (20%) de la superficie total a construir, y se podrán financiar hasta un valor equivalente al 60% de los montos máximos financiados fijados por metro cuadrado.

En aquellos casos que el código de edificación u otra normativa local aplicable, exija la construcción de una caja de escaleras apta para la evacuación en caso de incendio, ya sea como circulación vertical única o complementaria, la superficie destinada a su construcción

será computada adicionalmente al porcentaje destinado a espacios comunes y será valorizada en un máximo del SESENTA POR CIENTO (60%) del monto máximo financiable para la construcción de vivienda nueva. En los casos de implantaciones con espacios de estacionamiento vehicular restringido o de escasa disponibilidad, los proyectos podrán considerar cocheras cubiertas, para alojar hasta un máximo de un vehículo por unidad habitacional, y se podrá financiar, por este concepto hasta un valor equivalente al 60% de los montos máximos financiados fijados por metro cuadrado.

La parquización de los espacios comunes para la realización de actividades educativas, deportivas y recreativas se considerará hasta un CINCO POR CIENTO (5%) de los montos máximos financiados por metro cuadrado fijados.

Se admitirán obras complementarias (fundaciones indirectas, instalaciones contra incendio y electromecánicas para ascensores u otros) debidamente justificadas. Las obras complementarias se considerarán hasta un CATORCE POR CIENTO (14%) de los montos máximos financiados fijados por metro cuadrado. La Unidad de Gestión deberá solicitar detalles específicos o estudio de suelo correspondiente para justificar la solicitud de financiamiento de las obras complementarias, los que deberán ser presentados por el solicitante en forma previa a la emisión de la No Objeción Técnica.

## 5. BENEFICIARIOS Y RECUPERO

### 5.1. Entes Ejecutores.

#### 5.1.1. Implementación.

El Recupero será implementado y gestionado por los Entes Ejecutores, definidos como tales según los respectivos Reglamentos Generales y Manuales de los programas vigentes en la órbita de la SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL, HÁBITAT Y VIVIENDA del MINISTERIO DE ECONOMÍA de la NACIÓN, correspondientes a los Convenios suscriptos en el marco de dichos programas.

El recupero será llevado a cabo en cuotas mensuales y consecutivas a ser abonadas por los

adjudicatarios que reciban en propiedad las soluciones habitacionales o lotes, a fin de contribuir con la reinversión obligatoria de los fondos recaudados en nuevos proyectos de vivienda o suelo, según corresponda.

#### 5.1.2. Cuotas.

En todos los casos el valor de las cuotas y la cantidad de las mismas se determinará en proporción a los ingresos del grupo familiar beneficiario y serán expresados en Unidades de Vivienda (UVIs) – Ley Nº 27.271- que publica el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA. La cuota no podrá superar el equivalente al TREINTA POR CIENTO (30%) del ingreso mensual familiar, ni tampoco podrá establecerse un plazo de pago superior a la vigencia del Fideicomiso, en el caso de que el proyecto haya sido financiado por alguno de los Fideicomisos vigentes.

#### 5.1.3. Cuenta Recaudadora.

Cada Ente Ejecutor deberá, dentro de los TREINTA (30) corridos de producida la recaudación de las cuotas, transferir los montos en ese concepto a través del procedimiento e-Recauda, cuando los fondos sean financiados por el Tesoro Nacional, o a la cuenta que determine el Fiduciario en los casos que el financiamiento provenga del Fideicomiso vigente.

### 5.2. Secretaría.

#### 5.2.1. Acta acuerdo.

La secretaría de desarrollo territorial, hábitat y vivienda, suscribirá con el Ente Ejecutor un acta donde conste, en forma no taxativa, lo siguiente:

- Partes intervinientes.
- Convenios suscriptos a recuperar.
- Monto total de recupero.
- Plazo de recupero.
- Cantidad total de viviendas.
- Listado de beneficiarios.

- Sistema de recupero seleccionado por el Ente Ejecutor.
- Información de la Cuenta Recaudadora del Ente Ejecutor.
- Información de la Cuenta Fiduciaria donde se transferirán los montos correspondientes al recupero.
- Compromiso de realizar las transferencias dentro del plazo fijado en el punto 5.3.

#### 5.2.2. Gestión.

La SECRETARIA DE DESARROLLO TERRITORIAL, HÁBITAT Y VIVIENDA en su carácter de realizará las gestiones necesarias y conducentes a los efectos de instruir a los fiduciarios de éstos, a la apertura de las cuentas necesarias para la recepción de los fondos provenientes de las cuotas mensuales recaudadas por los Entes Ejecutores, y a su vez gestionará a través de los mencionados Fideicomisos su reinversión y seguimiento de acuerdo con el destino original de los fondos.

## 6. ESTÁNDARES DE HABITABILIDAD

Los siguientes estándares de habitabilidad se integran, complementan o rectifican los “Estándares Mínimos de Calidad para Viviendas de Interés Social” aprobados por Resolución Nº 59/2019 de la ex SECRETARÍA DE VIVIENDA del entonces MINISTERIO DEL INTERIOR, OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA, los que resultan de aplicación obligatoria para el componente.

Los estándares buscan superar las limitaciones y problemas asociados a la idea de vivienda de interés social o vivienda estatal como vivienda de mala calidad, pequeña y extemporánea.

Los estándares podrán exceptuarse, previa autorización de la Autoridad de Aplicación en aquellos casos en que sea justificado en base al tipo de proyecto, o para aquellos casos que mediara una resolución judicial o en el marco de la ejecución de una resolución vigente, como ser la causa “ Mendoza, Beatriz Silvia y otros c/Estado Nacional y otros s/daños y perjuicios (daños derivados de la contaminación ambiental del Rio Matanza-Riachuelo)” asimismo, podrán exceptuarse a aquellos proyectos que formen parte de un completamiento barrial, en ambos supuestos el solicitante deberá justificar el pedido de excepción.

## 6.1. Adecuación de los proyectos

La necesidad de recalificar las viviendas gestionadas por el Estado implica su adecuación a necesidades contemporáneas, incorporar nuevos sistemas tecnológicos y energéticos y definir espacios con medidas y proporciones acordes a la adecuada calificación de los espacios. Las viviendas proyectadas deberán prever todos los espacios necesarios para el desarrollo de la vida contemporánea y sus requerimientos con espacios de dimensiones mínimas y proporciones habitables que permitan la correcta movilidad de todas las personas sin limitación.

- a. Contar con espacio guardacoche.

Cant. espacio guardacoche = 1,5 x Cant. de Viviendas x 2 personas

12, 5m<sup>2</sup> (superficie mínima del módulo de espacio guardacoche)

- b. Contar con lavadero integrado o externo a cocina.

- c. Contar con artefacto cocina con cuatro hornallas y horno.

En las Regiones Bioclimáticas I y II (Norma IRAM 11603 - 2012), se deberán prever las instalaciones para la futura instalación de equipos de Aire Acondicionado.

Es requisito que los artefactos obligatorios posean las siguientes etiquetas mínimas:

Cocina: A. / Termotanque eléctrico: C. Termotanque a gas: B. Calefón C. Consultar el que corresponda según apartado "equipo Auxiliar"/ La estufa debe ser de tiro balanceado.

- d. Contar con tanque cisterna individual de 500 litros en viviendas unifamiliares o cisterna colectiva en bloques multifamiliares.

e. Los tanques de reserva deberán tener una capacidad de 600 litros en viviendas unifamiliares. En viviendas colectivas según cálculo de consumo. En ambos casos se deberá generar un recinto estanco cubriendo el perímetro del tanque para su protección, tanto en vientos como en el gradiente de temperatura, y logrando una estética uniforme en el conjunto.

## 6.2. Parámetros de los proyectos

- Para las viviendas que se proyectarán en *dúplex*, se deberá contar al menos con un dormitorio en planta baja a excepción que, por las características del proyecto, ello sea

inconveniente. En el caso que el baño completo se proyecte en la planta alta, deberá complementarse con un *toilette* en la planta baja que tendrá una superficie acorde al uso de una persona con movilidad reducida, el cual se entregará sin terminaciones (revestimientos, pisos, artefactos y griferías) y con instalaciones de agua fría, caliente y desagüe cloacal para una futura conexión de ducha, inodoro y lavatorio.

- Podrán financiarse soluciones habitacionales de hasta SESENTA Y CUATRO (64) metros cuadrados totales; y hasta DOS (2) metros cuadrados adicionales para las viviendas pertenecientes a las regiones bioclimáticas V y VI (Norma IRAM 11603 - 2012), destinados exclusivamente a un *hall* frío.

- 

- Los metros cuadrados de superficie semicubierta, es decir, aquella que tiene los dos lados descubiertos, se considerarán como CINCUENTA POR CIENTO (50%) de la superficie cubierta.

- Las viviendas de uno o dos dormitorios deberán prever su crecimiento a tres dormitorios.

- Excepcionalmente, y a criterio de la Unidad de Gestión, se admitirán:

- Viviendas de tres dormitorios de hasta SETENTA Y CINCO (75) metros cuadrados totales, cuando se considere justificada la necesidad de su incorporación en el proyecto.

- Una diferencia del CINCO POR CIENTO (5%) en el metraje total de cada tipología, siempre que medie justificación técnica razonable.

- Adecuaciones en las tipologías y el metraje total admitido en proyectos que involucran el reasentamiento de familias o procesos de reordenamiento urbano de barrios informales, con escasa disponibilidad de suelo en su entorno inmediato. Estas adecuaciones deberán responder exclusivamente a garantizar la calidad habitacional de las familias identificadas para el proceso de reasentamiento,



debiendo el solicitante acreditar esta necesidad, a partir de un diagnóstico integral que dé cuenta del proceso de urbanización a desarrollar y la composición de estos grupos familiares y de sus necesidades básicas de espacialidad en su vivienda. En ningún caso las medidas mínimas de los locales podrán ser inferiores a las autorizadas por la normativa local.

-

- Las alturas máximas de los locales se relacionarán con el sistema constructivo utilizado para reducir recortes y/o aditamentos que signifiquen un mayor desperdicio de material y se traduzcan en un aumento de los tiempos constructivos y/o posibles patologías. Para sistemas constructivos que utilicen entramados de madera o condicionantes similares, se permitirá una altura mínima en locales de primera categoría de 2,40 metros. En los casos en que los códigos de edificación vigentes en cada jurisdicción determinen alturas mayores, estas últimas serán las que se determinen.

- Los proyectos desarrollados en contextos de emergencia podrán contemplar modificaciones de los criterios de localización (distancias a infraestructuras, servicios y equipamientos) de acuerdo con las condicionantes impuestas por la situación.

### 6.3. Superficies y medidas mínimas

- Dormitorios:

- El primer y segundo dormitorio deberá contar con 10,50 metros cuadrados de superficie mínima con *placard* incluido y 3,00 metros de lado mínimo. En el caso de lotes menores a 8 metros de frente el lado mínimo será de 2,70 metros.

- En el caso de autorizarse un tercer dormitorio, éste deberá contar con una superficie mínima de 9,00 metros con *placard* incluido y 2,50 metros de lado mínimo.

- Baño:

- Contar con 4,00 metros cuadrados de superficie mínima y 1,60 metros de lado mínimo. En el caso de lotes menores a 8,00 metros de frente el lado mínimo será de 1,50 metros.

Para las áreas vinculadas a la vida social se deberán proponer superficies útiles proporcionales al número de usuarios de cada vivienda.

- Estar-comedor:

- Contar con 18,00 metros cuadrados de superficie mínima y 3,00 metros de lado mínimo. En el caso de lotes de 8,00 metros de frente el lado mínimo será de 2,90 metros. En el caso de lotes menores a 8,00 metros de frente el lado mínimo será de 2,80 metros.

- Estar-comedor-cocina integrada:

- Contar con 20,00 metros cuadrados de superficie mínima y 3,00 metros de lado mínimo. En el caso de lotes de 8 metros de frente el lado mínimo será de 2,90 metros. En el caso de lotes menores a 8 metros de frente el lado mínimo será de 2,80 metros.

- Cocina:

- Contar con 4,5 metros cuadrados de superficie mínima y 1,50 metros de lado mínimo.

- Cocina-lavadero:

- Contar con 6,00 metros cuadrados de superficie mínima y 1,50 metros de lado mínimo.

- Lavadero:

- Contar con 2,25 metros cuadrados de superficie mínima y 1,50 metros de lado mínimo.

- Pasillos internos:

- Contar con 1,00 metros de lado mínimo.
- Espacio guardacoches:
  - Contar con 15,00 metros cuadrados de superficie mínima y 2,60 metros de lado mínimo.
- Escalera interna:
  - Contar con 0,80 metros de lado mínimo. No podrán ser compensadas.
- Escalera externa:
  - Contar con 1,30 metros de lado mínimo en caso de planta baja y dos pisos. No podrán ser compensadas.
- Puertas de acceso a vivienda o a patios internos:
  - La luz libre entre jambas debe ser de 0,90 metros de lado mínimo.
- Puertas interiores:
  - La luz libre de ambas debe ser de 0,80 metros de lado mínimo.

#### 6.4. Consideración de construcciones existentes para el desarrollo de proyectos habitacionales

El solicitante podrá presentar proyectos para construcción de nuevas viviendas que reutilicen total o parcialmente estructuras o construcciones existentes, debiendo acompañar un informe del responsable técnico designado para el proyecto por el que se garantice la capacidad estructural de los hechos existentes y su confiabilidad constructiva.

La Unidad de Gestión procederá a evaluar los proyectos de estas características, que cumplan con las siguientes condiciones, las cuales deberán ser debidamente fundamentadas y acreditadas por la máxima autoridad del solicitante en su nota de solicitud:

- Que resulta de interés urbanístico, cultural o por trascendencia social, conservar el patrimonio edilicio objeto de preservación.
- Que, de la conservación y reutilización de las construcciones existentes, resulta una

economía respecto del valor máximo financiable establecido para la operatoria.

- Los proyectos de estas características no quedarán exceptuados de las demás condiciones habitacionales y financieras establecidas para la operatoria.

#### 6.5. Recomendaciones

- La superficie mínima del lote será de 150 metros cuadrados y 7,50 metros de lado mínimo sobre Línea Municipal, en el caso que la normativa local lo permita.
- A los fines que la vivienda sea más sustentable se sugiere que las aguas limpias del sistema secundario internas a la vivienda (ejemplo: lavatorio, ducha, lavadero) sean conectadas a un tanque cisterna para ser utilizada, luego de su filtrado y tratamiento correspondiente, como agua de riego o de limpieza.
- Considerar las necesidades de usos mixtos de la vivienda a partir de la definición de locales o espacios específicos productivos, sean cubiertos o semicubiertos sobre frente o fondo.
- Se deberán materializar como contraparte las delimitaciones entre espacios privados, y entre privados y públicos por medio de cercos.
- Al momento de diseñar las viviendas, se recomienda incorporar estrategias de diseño acordes a las zonas bioambientales.
- Se recomienda la definición de sistemas de oscurecimiento y protección solar para todas las regiones bioclimáticas del país.

### 7. DOCUMENTACIÓN y REQUISITOS PARA LA PRESENTACIÓN DE PROYECTOS

El solicitante deberá presentar el proyecto y la solicitud de financiamiento, a través del Formulario F001 (Prefactibilidad Técnica) completo de acuerdo con el modelo que obra en el presente, y acompañar, de corresponder, junto con la presentación del proyecto la documentación solicitada en el mismo.

Los requerimientos detallados deberán ser presentados por el solicitante en carácter de Declaración Jurada incorporando la documentación respaldatoria necesaria.

De existir compromisos de contrapartida local, deberá obrar su formalización y/o la documentación respaldatoria que acredite su cumplimiento en tiempo y forma.

Complementariamente a los lineamientos del Programa, los solicitantes deberán ajustar los proyectos y la documentación a las normas nacionales, provinciales y municipales aplicables, como responsable del proyecto y comitente de las obras.

#### 7.1. Financiamiento solicitado.

El solicitante deberá completar la información en la matriz identificada como “ costos de los componentes y productos” del Formulario F001, en la que se detallarán los productos del Componente Vivienda cuyo financiamiento se requiere, indicando cantidad solicitada, unidad de medida y el monto unitario y total expresados en pesos.

El componente “Infraestructura integral y generación del suelo” constituyen aquellas obras complementarias que financiará únicamente el solicitante con fondos propios o de terceros según su criterio.

Los montos de los componentes a financiar o cofinanciar por el Estado Nacional deberán estar acompañados de cómputo y presupuesto de acuerdo con los siguientes criterios:

- Para las obras constructivas, se deberá presentar un cómputo métrico y un presupuesto por cada producto a ser financiado por el Estado Nacional con un grado de detalle que permita una adecuada evaluación de costos. Se deberán identificar por separado los costos asociados a gastos generales y honorarios profesionales, impuesto al valor agregado y beneficio empresario si correspondiese.
- No se financiará ningún rubro que no figure en los cómputos y presupuestos o en la documentación técnica del proyecto.
- Los impuestos, tasas y contribuciones provinciales o municipales no deberán estar incluidas ya que no serán financiadas por el Estado Nacional.

El solicitante deberá presentar el Plan de Trabajo de las obras que se incluyen en la solicitud de financiamiento o cofinanciamiento. Todas las actividades a ser planificadas deberán tener su correspondiente vinculación con su tarea predecesora, por lo cual las fechas de inicio y fin deben depender de su duración y su vinculación.

El solicitante deberá presentar asimismo una Curva de Inversión, indicando en una matriz, en forma concordante con el Plan de Trabajo la inversión mensual acumulada que se realizará para cada ítem.

El Plan de Trabajo y Curva de Inversión es condición para la emisión de la No Objeción Financiera, siendo su no presentación causal de imposibilidad de prosecución del trámite.

#### 7.1.1. Cofinanciamiento.

El cofinanciamiento se dará en los casos en que el Ente ejecutor además de los componentes “Infraestructura integral y generación del suelo” decida a través de fondos propios o de terceros, financiar parte de las obras de construcción de viviendas, centros de día o espacios comunitarios.

En los casos de cofinanciamiento deberá presentarse a su vez, un cómputo métrico y presupuesto global distinguiendo los ítems y montos a ser financiados por el Estado Nacional y por el Ente Ejecutor correspondientemente.

Las viviendas, espacios comunitarios, centros de día y otros, cofinanciadas por el Estado Nacional y desarrolladas en el marco del PROGRAMA CASA PROPIA, cualquiera de sus subprogramas será destinadas a los beneficiarios que cumplan con los requisitos establecidos en el programa y con recuperó.

#### 7.2. Modalidad de gestión de los proyectos

El solicitante definirá en la propuesta el modo de gestión del proyecto debiendo presentar para cada caso la siguiente documentación a ser evaluada:

##### 7.2.1. Obras por selección de co-contratante

El solicitante no podrá incluir en los pliegos a utilizar en el proceso de selección de co-

contratante (licitación pública, licitación privada, concurso de precios, etc.), cláusulas que restrinjan la participación empresarial, salvo las adecuadas para garantizar la sustentabilidad del proyecto. A su vez, deberá publicar a su costo el llamado a licitación, de acuerdo a la normativa local.

El solicitante deberá adjuntar un Pliego similar al del llamado a licitación o formato administrativo de contratación de obras a ser utilizado de acuerdo con la reglamentación vigente.

El solicitante deberá incluir en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares los siguientes artículos:

- PRECIO DEL CONTRATO: El precio total del Contrato se establecerá tomando el monto de la adjudicación en pesos y su equivalente a Unidades de Vivienda (UVIs - Ley Nº 27.271 y 27.397). Dicho precio será determinado en oportunidad de emitirse la No Objeción Financiera (NOF) por parte de la Autoridad de Aplicación . A tales fines se tomará el valor de la Unidad de Vivienda que publica el Banco Central de la República Argentina vigente a la fecha del acto de apertura de las ofertas.
- CERTIFICACIÓN DE AVANCE DE OBRA Y PAGO: Los avances de obra se certificarán tomando como referencia el valor de la UVI correspondiente al último día del mes a certificar, siempre que se hubiese alcanzado como mínimo el NOVENTA POR CIENTO (90%) del avance de obra proyectado y aprobado.

Caso contrario, se tomará el valor de cotización de la UVI del último día del mes certificado, cuyo avance de obra se hubiese cumplimentado en las condiciones exigidas en el párrafo precedente.

El pago de cada certificado se realizará conforme lo establecido en el párrafo precedente y según lo establecido en la Resolución Nº 16/2021 del entonces MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT, sus modificaciones y/o la que en el futuro la modifique o reemplace.

#### 7.2.2. Obras por administración del Ente Ejecutor

Solo podrá establecerse este modelo de gestión en aquellos casos donde la normativa local y/o provincial permitan ejecutar la obra por medio de esta modalidad.

### 7.3. Fundamentación de la solicitud de financiamiento

Las solicitudes de financiamiento deberán incluir una descripción cuantitativa y cualitativa del déficit habitacional de la localidad donde se plantea ejecutar el proyecto, que podrá ser fundada en información correspondiente al último Censo Nacional, a la Encuesta Permanente de Hogares o algún estudio actualizado en base a metodologías apropiadas, dando cuenta de las características de la población en general, indicadores socio-económicos de la población relativa a su actividad económica, situación de ocupación laboral, Necesidad Básicas Insatisfechas de la localidad, acceso a la vivienda, tipos de vivienda, cantidad de habitantes por ambiente, las estrategias del solicitante para atender en forma sustentable el déficit habitacional de la localidad, entre otras.

Asimismo, de corresponder, deberán incluir una descripción de las estrategias de fortalecimiento económico local programadas en el marco de la administración de los fondos y/o la forma de implementación de las obras. También, en caso de corresponder, deberán adjuntar la documentación de programas complementarios asociados para el incentivo económico local (programas de compre local, porcentajes de trabajadores locales en obras, compre coop., entre otros). Esta documentación podrá completarse en un plazo de 30 días hábiles posteriores a la presentación del proyecto.

### 7.4. Situación dominial de los inmuebles a aplicar

El solicitante deberá presentar la documentación necesaria que dé cuenta de la situación dominial del/los inmueble/s aptos para ser afectados al proyecto, a fin de minimizar posibles riesgos de paralización de obras por la acción de terceros y lograr la transferencia de los inmuebles a favor de los beneficiarios mediante el otorgamiento de las escrituras traslativas de dominio en forma temprana.

Con el fin de garantizar la seguridad jurídica, minimizar riesgos, optimizar la celeridad en la tramitación para la subdivisión del/los inmueble/s, y teniendo en cuenta que el fin último es la transferencia del dominio de los mismos a las familias beneficiarias, se requiere para la



presentación de los proyectos acreditar el dominio de los inmuebles.

Para iniciar el proceso de evaluación que tiene por finalidad la emisión de la No Objeción Técnica, el solicitante deberá presentar la siguiente documentación a fin de acreditar la propiedad sobre los inmuebles a afectar:

- Informe de Dominio emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble que corresponda a la jurisdicción, a fin de acreditar la titularidad del/los inmueble/s. Solo se aceptarán informes cuyo trámite haya sido expedido en un plazo menor a NOVENTA(90) días hábiles respecto a la fecha de solicitud de financiamiento.
- Si fuera de un plazo mayor deberá acompañarse de la declaración jurada del Responsable Legal del solicitante y de su máxima autoridad que certifique que la inscripción se encuentra vigente.
- Título de propiedad; escritura de donación y su correspondiente aceptación; prescripción adquisitiva administrativa o judicial; expropiación dictada por ley u ordenanza, con posesión otorgada en cabeza del solicitante; boleto de compraventa con certificación de firmas y con constancia del trámite de escrituración iniciado o el compromiso del solicitante de concretar la escrituración previo a la finalización de la obra; plano de mensura inscripto donde conste el titular; inscripción catastral actualizada donde conste el titular.
- La Autoridad de Aplicación podrá, en aquellos casos de acreditación parcial de la viabilidad dominial del/los inmueble/s afectados al proyecto, otorgar la No Objeción Técnica condicionando la emisión de la No Objeción Financiera o instancias posteriores a la acreditación fehaciente de las gestiones encauzadas por el solicitante que garanticen la futura titularización de las viviendas a construir a favor de sus adjudicatarios; ello en la medida que no comprometan las inversiones a realizar por parte del Estado Nacional.
- Deberá asimismo documentar la individualización del/los inmuebles/s según su plano registrado, coincidiendo con la nomenclatura catastral, matrícula en caso de existir, número de partida, y el titular del dominio.
- Excepcionalmente podrá aceptarse escritura pública que acredite la transferencia onerosa o gratuita del/los inmuebles/s en favor del solicitante y que aún no haya sido inscripta. En este caso, la misma deberá ser acompañada por una declaración jurada de la máxima autoridad del solicitante que exprese que la escritura se encuentra vigente y se compromete a su inscripción. En todos los casos, los dominios deberán estar inscriptos y libres de gravámenes previo a la finalización de la obra.

- Plano de Ubicación y Plancheta Catastral emitido por la Jurisdicción.
- En el caso de corresponder, deberá adjuntarse la documentación correspondiente a la disponibilidad de tierras vacantes y la voluntad de aplicar recursos. Esta documentación podrá completarse en un plazo de TREINTA (30) días hábiles posteriores a la presentación del Proyecto.
- En todos los casos, deberá constar claramente la ubicación del/los inmueble/s donde se hará la implantación. Aquella puede ser en plano del predio o en plano de mayor superficie; individualizando, en este último caso, la zona para mensura donde se hará la implantación.
- En aquellos casos que el solicitante haya previsto el loteo y/o la transferencia o adjudicación de los del/los inmueble/s en favor de beneficiarios de programas de acceso a la tierra con intervención del Estado, no será exigible la transferencia del/los inmueble/s al solicitante, siempre que tal adjudicación/transferencia del lote se encuentre reconocida y aceptada por aquel.
- En todos los casos, sea de macizos, parcelas, o lotes individuales en dominio del Estado ya sea nacional, provincial o municipal, deberán estar inscriptos en cabeza de estos y libres de gravámenes.

## 7.5. Aptitud urbanística

### 7.5.1. Características del inmueble

El solicitante deberá brindar información referida a las características del/los inmueble/s que se utilizarán en el proyecto en lo referente a su inundabilidad, accesibilidad y características geológicas.

Deberá especificarse la cota de inundabilidad y del terreno

- Sin Riesgo: Certificado de no inundabilidad, emitido por la autoridad competente o declaración jurada de inicio de trámites necesarios para su obtención y plan de trabajos previstos para la presentación de los requerimientos para sanear las situaciones que lo requieran.
- Riesgo Medio: Recurrencia de inundabilidad igual o menor a DIEZ (10) años (adjuntando información técnica)
- Por debajo cota: Deberá especificar cuál es la cota de inundabilidad y la cota del terreno donde se realizará el proyecto. Indicar estrategias de mitigación para la viabilidad del proyecto.

Además, se deberá especificar la topografía del lugar (indicar % de pendiente máxima) y si el proyecto se emplaza en: a) llanura; b) piedemonte; c) valle; d) ladera; e) cerro; f) planicie de inundación; g) barranco; h) barda; i) meseta; j) humedal; k) cercanías a un cuerpo de agua superficial (arroyo, laguna, lago, vertiente, río, mar, etc.); l) de importancia ecológica o de conservación; ll) sitio RAMSAR; m) otro (aclarar).

Accesibilidad: Especificar el tipo de acceso al/los inmueble/s (pavimento, mejorado, cordón cuneta) y la distancia a la que se encuentra.

Características geológicas: Especificar las características de consistencia y estabilidad (buena, regular, mala) y su resistencia (buena, regular, mala).

Toda la información requerida respecto a las condiciones de inundabilidad del/los inmueble/s donde se implantará el proyecto, resulta indispensable para iniciar el proceso de evaluación del proyecto y obtener la No Objeción Técnica.

#### 7.5.2. Marco urbanístico

Para completar la evaluación urbanística, el solicitante deberá:

- Brindar información correspondiente a la zonificación definida para la ubicación del proyecto y de la legislación sobre usos del suelo aplicable. Se debe detallar los indicadores urbanísticos que corresponde aplicar.
- Indicar la existencia de programas de acción municipal para el área.
- Indicar la densidad de edificación en el entorno.
- Indicar si existen procesos de planificación social participativa.
- En el caso de corresponder, el solicitante deberá adjuntar los proyectos previos ejecutados y/o en ejecución en el barrio o área de intervención. Esta documentación podrá completarse en un plazo de TREINTA (30) días hábiles posteriores a la presentación del proyecto.
- Para el caso de solicitantes provinciales, el solicitante deberá presentar nota de conformidad municipal con el lugar de implantación o desarrollo del proyecto.

#### 7.5.3. Condiciones ambientales del entorno

Se deberá especificar el tipo de industria, actividades productivas y pasivos ambientales que se encuentran dentro del área de influencia directa del proyecto, determinando las distancias

en metros y los distintos riesgos asociados. Para ello deberá completar en los cuadros de especificaciones, los distintos riesgos ambientales que se detallan a continuación:

Dentro del cuadro de especificaciones para el “ Áreas de perturbación Industria” deberá indicar si existen los siguientes riesgos tecnológicos: a) líneas de media o alta tensión (mayores a 33 kv); b) centrales eléctricas; c) ductos de alta presión; d) plantas industriales; e) explotaciones mineras o petroleras; g) autopistas o puentes; h) área de maniobras de equipo pesado; i) fuentes de ruidos permanentes (aeropuertos, puertos, ferrocarriles, carreteras); j) otro (especificar).

Dentro del cuadro de especificaciones “ Pasivos ambientales s en el Terreno” deberá indicar si existen los siguientes riesgos sanitarios: micro/macro basurales; b) zonas con aguas grises y/o estancadas; c) plagas (roedores, mosquitos, vinchucas, etc); d) suelos contaminados; e) otros pasivos ambientales (como, por ejemplo, contaminación de aire, aguas superficiales y subterráneas).

Dentro del cuadro de especificaciones “Actividades productivas contaminantes” deberá especificar si existen los siguientes riesgos: a) zona de cría de animales; b) mataderos; c) zona de fumigación de agroquímicos; d) almacenamiento de envases fitosanitarios; d) otros riesgos productivos.

Para una mejor comprensión de los riesgos ambientales identificados, se deberá completar el mapa de riesgos ambientales.

El solicitante deberá adjuntar el Certificado de no inundabilidad emitido por la autoridad competente de la jurisdicción.

#### 7.5.4. Infraestructura y servicios urbanos del entorno

El solicitante deberá indicar las características de los servicios urbanos detallados en el Formulario F001, especificando: si existen o deben ejecutarse, distancia hasta las viviendas, empresas proveedoras del servicio y toda información adicional que permita comprender la situación de acceso a servicios urbanos del proyecto.

Para la recolección de residuos, se deberá indicar en las especificaciones si existe separación

en origen.

Para la red de transporte público, se deberá indicar en las especificaciones si hay colectivos, bicicletas municipales, trenes, subtes, etc.

En caso que el/los inmueble/s no dispongan de servicios urbanos, el solicitante del financiamiento deberá emitir nota suscripta por su máxima autoridad, por la cual asume el compromiso de su ejecución o prestación, cuya finalización y puesta en funcionamiento deberá ser previa a la fase de cierre de las obras de vivienda.

#### 7.5.5. Equipamiento y conectividad

El solicitante deberá indicar los equipamientos sociales y los servicios de comunicación cercanos y la distancia hasta el/los inmueble/s donde se ejecutará el proyecto. Si no existieran equipamientos disponibles, deberá especificar los previstos de ejecución y plazos estimados de entrega.

#### 7.5.6. Características del proyecto de urbanización

El solicitante deberá informar las características urbanas/ambientales del entorno y el diseño sustentable a aplicar en el proyecto.

- Conexión con el tejido del entorno urbano: Indicar el modo de articulación entre el proyecto y las características ambientales del entorno.
- Relación entre la densidad proyectada y el entorno: Indicar tanto densidad de ocupación del suelo como densidad poblacional.
- Áreas públicas de esparcimiento: Si dispone de ellas, indicar a qué distancia y qué superficie ocupan.
- Conexión con el tejido del entorno urbano: Describir mínimamente cómo es el entorno al proyecto, identificando si se encuentran los siguientes riesgos naturales: a) cava; b) área inundable; c) erosión hídrica; d) erosión de suelos; e) zona de derrumbes; f) área anegable; g) otros (detallar). Indicar a que código de área urbana corresponde (ordenamiento territorial).
- Incorpora tratamientos de aguas (negras, grises o de lluvia): Indicar el tipo de tratamiento y adjuntar la información técnica del mismo.

- Incorpora plan de gestión de los residuos de obra: Especificar corrientes de residuos y tratamientos/destino final de los mismos.
- Incorpora métodos de energía propios: Indicar la tecnología de energía renovable utilizada y adjuntar la información técnica del mismo.
- Forestación en espacios de esparcimiento y calles: Describir la vegetación actual del sitio de implantación e indicar la cantidad y el tipo de especies forestales utilizadas en el proyecto, teniendo en cuenta para ello la utilización de especies nativas (tanto para espacios intra-lote como espacios de esparcimiento y calles).

#### 7.5.7. Infraestructura de servicios urbanos y obras complementarias

El solicitante deberá indicar el estado de las redes de servicios urbanos que sirven al/los inmueble/s del proyecto (si existiese, si está en proyecto o si está en ejecución), teniendo en cuenta los siguientes ítems:

- Red de agua potable y sus componentes
- Red de desagües cloacales y sus componentes
- Red de desagües pluviales y sus componentes. Indicar si en la instalación de la red pluvial se incluye alguna estrategia de redes pluviales sustentables.
- Red de gas y sus componentes
- Red eléctrica y sus componentes
- Red vial, indicando calles con dimensiones y niveles
- Otra información pertinente para mejor comprensión del proyecto. Por ejemplo, toda normativa ambiental municipal y/o provincial que considere más relevante para el proyecto. Adjuntar copia si así fuere.

El solicitante deberá adjuntar los planos de redes de servicios y redes existentes.

Asimismo, deberá adjuntar el certificado, resolución o aprobación emitidoa por autoridad competente y/o prestataria del servicio respecto de la factibilidad de conectividad a servicios de infraestructura básica.

En caso de no encontrarse en área servida o con factibilidad de conexión a red operada por prestatario del servicio, deberá presentar una solución alternativa para la provisión de dichos

servicios a corto plazo.

En caso que el/los inmueble/s no dispongan de la infraestructura para la prestación de los servicios urbanos, el solicitante del financiamiento deberá emitir nota suscripta por su máxima autoridad, por la cual asume el compromiso de ejecución de las obras necesarias para su prestación, cuya finalización y puesta en funcionamiento deberá ser previa a la fase de cierre de las obras de ejecución de vivienda.

En cualquier caso, el solicitante deberá prever que los proyectos cuenten con infraestructura básica habilitada al uso en forma previa a la finalización de las viviendas. En los casos que los proyectos sean aprobados a instancia del compromiso del solicitante de garantizar la provisión de esta infraestructura, se deberá acreditar ante la Autoridad de Aplicación el inicio o fecha cierta de próximo inicio de dichas obras, en forma previa a haber alcanzado el CUARENTA POR CIENTO (40%) de avance físico de las obras de vivienda y la habilitación al uso o fecha cierta de próxima habilitación al uso de la infraestructura comprometida antes de alcanzar el NOVENTA POR CIENTO (90%) de avance físico de las obras de vivienda.

#### 7.6. Propuesta constructiva

El solicitante deberá presentar el diseño de las viviendas teniendo en cuenta las particularidades climáticas, culturales y constructivas del lugar. La Autoridad de Aplicación o quien esta determine, pondrá a su disposición una serie de tipologías genéricas, tanto de vivienda individual como colectiva, para ser adaptadas al parcelamiento y especificidades de cada sitio de implantación. La adaptación de tales prototipos será desarrollada por el solicitante con apoyo técnico de la Unidad de Gestión.

Se podrán presentar propuestas de viviendas bajo régimen de propiedad horizontal.

El nivel de piso terminado de la Planta Baja y los accesos estará sobre la cota de la máxima inundación registrada.

En todos los casos, los diseños de las viviendas quedarán sujetos a la aprobación técnica por parte de la Autoridad de Aplicación quien podrá delegar dicha función en los Directores Nacionales y deberán respetar los lineamientos específicos establecidos para este Programa.

## 7.7. Tipología edilicia

El solicitante deberá completar en el Formulario F001 la información de las tipologías a utilizar, estableciendo cantidad de cada tipología, cantidad de dormitorios, si contempla espacio productivo/comercial, superficie cubierta, superficie semicubierta, costo unitario del m<sup>2</sup> construido, costo total de cada vivienda y la sumatoria total de superficies y costo total en pesos.

Podrán proyectarse viviendas de 1 dormitorio, 2 dormitorios y excepcionalmente 3 dormitorios siempre y cuando cumplan con la cantidad de viviendas, la superficie indicada por tipología y no supere el monto total indicado en el Acta de Adhesión al Programa.

Es excluyente para la obtención de la No Objeción Técnica que el proyecto cumpla con los “Estándares Mínimos de Calidad para Viviendas de Interés Social” aprobados por Resolución N° 59/2019 de la ex SECRETARÍA DE VIVIENDA de entonces MINISTERIO DEL INTERIOR , OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA y los restantes estándares definidos en el apartado 6 del presente, así como adecuarse a los montos máximos financiables por metro cuadrado y por unidad de vivienda.

Documentación a adjuntar del proyecto:

- Planos de conjunto de implantación urbana. Escala 1:200
- Planos de redes de servicios y redes existentes
- Equipamientos existentes e información de cada uno
- Disponibilidad de tierras vacantes y voluntad de aplicar recursos en el caso de ser necesario
- Fotografías peatonales que incluyan el contexto inmediato e imágenes satelitales en conjunto con su entorno inmediato
- Planos de arquitectura todas las plantas, acotados. Escala 1:50
- Planta de techos. Escala 1:50
- Planos de estructuras. Escala 1:100
- Cortes y vistas. Escala 1:50



- Planos de instalaciones eléctricas, sanitarias y de gas
- Planos de detalles constructivos. La Unidad de Gestión podrá solicitar algún detalle específico para mejor comprensión del proyecto. Esta documentación podrá completarse en un plazo de TREINTA (30) días hábiles posteriores a la presentación del proyecto.
- Para agua potable, sistema de captación y potabilización; para cloacas, sistema de tratamiento y punto de vuelco y para aguas pluviales, delimitación de la cuenca donde se ubica el proyecto, y descarga.
- Pliego similar al del llamado a licitación o formato administrativo de contratación de obras, a utilizar de acuerdo a la reglamentación vigente.
- Perspectivas peatonales y/o fotomontajes de proyecto. Esta documentación podrá completarse en un plazo de TREINTA (30) días hábiles posteriores a la presentación del Proyecto.

#### 7.7.1. Condiciones de habitabilidad

El Solicitante deberá informar si cumple con los requisitos establecidos en la Norma IRAM N° 11.605 para un "NIVEL C" de confort higrotérmico en cuanto a:

- Verificación del riesgo de condensación de vapor de agua
- Transmitancia térmica "k" de los muros exteriores
- Transmitancia térmica "k" de los techos
- Transmitancia térmica "k" de los pisos

Deberá adjuntar los detalles técnicos, cálculos de transmitancia y de condensación para los prototipos y emplazamiento propuesto, pudiendo en el caso de obras cuya ejecución se prevea mediante la selección de co-contratante, trasladar a la empresa contratista la responsabilidad del cumplimiento de la documentación y los requisitos, sin por ello desconocer las responsabilidades propias del Ente Ejecutor.

#### 7.7.2. Memoria técnica de las viviendas

El Solicitante deberá presentar una memoria técnica, indicando tipo de sistema constructivo (tradicional o no tradicional), describiendo los componentes que forman parte de la vivienda a construir, teniendo en cuenta los siguientes ítems:

- Fundaciones
- Estructura (portante o independiente, si correspondiese)
- Muros (mampuestos, revoques, aislamiento térmico, aislamiento hidrófugo)
- Techos (cubierta, cielorraso, estructura, aislamiento térmico, aislamiento hidrófugo)
- Terminaciones (revoques, pisos, revestimientos, etc.)
- Instalaciones sanitarias, eléctricas y de gas (materiales, diámetros, artefactos y tipo de griferías)
- Carpinterías exteriores (materiales, espesores o escuadrías de marcos y hojas, vidrios, protecciones)
- Instalación de energías alternativas, con sus componentes si corresponde. Describir el tipo de energías limpias incluidas en el proyecto
- Equipamiento de la vivienda
- Elementos de adaptación para personas con discapacidad

En caso de utilizar materiales, elementos y/o sistemas constructivos no tradicionales deberán presentar el CAT (Certificado de Aptitud Técnica) vigente a la fecha de presentación de la solicitud de financiamiento.

Toda la información requerida respecto a la propuesta constructiva y tipología edilicia, en tanto memorias, planos y otros documentos indicados, resulta indispensable para iniciar el proceso de evaluación del proyecto y obtener la No Objeción Técnica.

## 8. CICLO DE LOS PROYECTOS

Los proyectos a ser financiados o cofinanciados deberán cumplimentar las siguientes fases, cuyo contenido se encuentra descrito en el Reglamento Particular del Programa y se complementa por el presente Manual de Ejecución de la siguiente forma:

### 8.1. Fase de evaluación y aprobación de los proyectos

#### 8.1.1. No Objeción Técnica

## Principios comunes a los diferentes modos de gestión

El solicitante (provincia, municipio, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, ONG, etc.) debe adherir al Programa mediante Acta o Nota de Adhesión, conforme a los modelos incluidos en el Reglamento Particular del Programa, pudiendo en ese acto delegar en organismos o Entes Ejecutores la presentación de la Solicitud de Financiamiento de proyectos ante la Autoridad de Aplicación mediante la presentación de la Prefactibilidad Técnica.

A los fines de calcular los metros cuadrados totales se establece que una vivienda es equivalente a 64 metros cuadrados, pudiendo prorratearse el metraje en las distintas tipologías de acuerdo a la cantidad de dormitorios, siempre que la cantidad de viviendas y, por ende, sus correspondientes metros cuadrados totales, respeten los requerimientos establecidos en el Reglamento Particular del Programa y en el presente Manual de Ejecución.

La información necesaria para su tramitación será suministrada mediante el Formulario F001 y sus planillas, que obran en el presente, las cuales deben cumplir con las formas y requisitos establecidos en el su punto 8 "INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA A ADJUNTAR", pudiendo agregarse la que sea necesaria para definir mejor las características y contenidos del proyecto.

Hasta tanto se implemente un sistema TAD (trámites a distancia) propio, la presentación de proyectos se realizará en formato digital en el sitio web o casilla de correo electrónico habilitado a tal fin que se indica en el referido Formulario F001 y sólo será recepcionada una vez completado el citado Formulario F001, la documentación adjunta y la información necesaria de acuerdo al presente Manual de Ejecución.

En los casos de obras a ejecutarse bajo la modalidad por administración del Ente Ejecutor, éste deberá incluir en la Solicitud de Financiamiento el monto en pesos total solicitado y la fecha en la cual fue realizada la cotización de la obra.

La determinación de la cantidad de Unidades de Vivienda (UVI - Ley Nº 27.271) a financiar en el marco del Programa, será la resultante del monto en pesos solicitado dividido el valor de la Unidad de Vivienda (UVI - Ley Nº 27.271), publicado por el Banco Central de la República Argentina, correspondiente a la fecha de realización de la cotización de la obra.

Aquella Solicitud de Financiamiento que, por causas imputables al solicitante, no haya obtenido una No Objeción Técnica en el transcurso de NOVENTA (90) días de iniciado el trámite de presentación, podrá ser enviada al archivo por parte de la Autoridad de Aplicación o quien ésta determine sin necesidad de previo aviso. Excepcionalmente, cuando la complejidad y características del proyecto lo requiera, a pedido del solicitante, la Autoridad de Aplicación, podrá otorgar una prórroga del plazo.

Las presentaciones efectuadas por el solicitante revestirán el carácter de declaración jurada, haciéndose expresamente responsable de los alcances de su contenido y la exactitud de lo informado, por lo cual debe ser refrendada y sellada en todas sus páginas por su máxima autoridad.

Una vez presentada la totalidad de la documentación por el solicitante se inicia un proceso de revisión y evaluación por parte de la Unidad de Gestión la cual quedará documentada mediante un Informe de Evaluación.

Analizada la documentación técnica que presente el solicitante y cumplidas las condiciones de elegibilidad necesarias (de acuerdo al Reglamento Particular del Programa y del presente Manual de Ejecución) para obtener un informe favorable, la Unidad de Gestión emitirá un Informe de Evaluación Técnica que, en caso de recomendar el otorgamiento de la No Objeción Técnica, elevará a la Autoridad de Aplicación para su consideración y otorgamiento. La Autoridad de Aplicación, mediante disposición podrán delegar tales facultades en sus Directores.

Asimismo, en aquellos casos de acreditación parcial de la documentación solicitada o cumplimiento de las condiciones de elegibilidad necesarias para obtener un informe favorable, la Unidad de Gestión cuando las circunstancias lo permitan, podrá recomendar el otorgamiento de la No Objeción Técnica con observaciones, condicionando el otorgamiento de la No Objeción Financiera o instancias posteriores, a la acreditación del cumplimiento de la documentación solicitada o de las condiciones de elegibilidad necesarias pendientes.

El otorgamiento de la No Objeción Técnica tendrá un plazo de validez de NOVENTA (90) días hábiles, el que podrá ser prorrogado a pedido del solicitante, según las características de cada proyecto en particular y habilita solamente la prosecución de los trámites descritos en el

presente Manual de Ejecución. Una vez vencido el plazo de la No Objeción Técnica, el solicitante deberá requerir renovar tal documento vencido. Evaluada la justificación y nuevamente la elegibilidad del proyecto, la Unidad de Gestión , podrá otorgar una nueva constancia de No Objeción Técnica.

#### 8.1.1.1. Obras por selección de co-contratante.

La emisión de la No Objeción Técnica habilita al solicitante a iniciar los procesos de Selección de Co-contratante de la obra a ejecutar dentro de los plazos establecidos en la No Objeción Técnica.

#### 8.1.1.2. Obras por administración del Ente Ejecutor.

Solo podrá establecerse este modelo de gestión en aquellos casos que determine la Autoridad de Aplicación y donde la normativa local y/o provincial permitan la ejecución de la obra por medio de esta modalidad.

Para el caso de constituirse una Unidad Ejecutora específica para la gestión del proyecto o de proyectos de obras de vivienda, deberá acompañarse la norma que la crea y faculta, en la cual deberá constar que se crea a los fines de ejecución de proyectos de vivienda.

En la Constancia de No Objeción Técnica se establecerá el monto en pesos, por el cual se tramitará la No Objeción Financiera, a partir del producto del valor de la Unidad de Vivienda (UVI \_ Ley N° 27.271) de la fecha de su emisión y la cantidad de dichas unidades determinadas para el proyecto.

Una vez emitida la No Objeción Técnica y dado que en este caso no media selección de co-contratante, el trámite podrá remitirse directamente a la etapa siguiente que consiste en la emisión de la No Objeción Financiera.

### 8.1.2.No Objeción Financiera

#### 8.1.2.1. Obras por selección de co-contratante

Una vez realizada la apertura de ofertas en el proceso de selección de co-contratante de que se trate, el solicitante remitirá a la Unidad de Gestión la siguiente información, con carácter

de declaración jurada, para que esta apruebe el financiamiento o cofinanciamiento:

- Fecha de apertura de la oferta
- Monto del presupuesto oficial
- En caso de ser exigible, conforme la normativa local, la documentación que dé cuenta de la publicidad de las ofertas
- Cuadro de las ofertas donde se consignará: nombre de la empresa, oferta económica y porcentaje relación oferta/presupuesto oficial
- Conclusiones de la comisión evaluadora
- Acto administrativo de adjudicación de la obra si se hubiese emitido
- Pliego de contratación utilizado, términos de referencia, modelo de contrato de obra y cronograma de obra a suscribir, de donde surja el cumplimiento de las condiciones aprobadas por la No Objeción Técnica
- Datos de la empresa preadjudicataria o adjudicataria de la obra y de la cuenta bancaria a la cual se transferirán los fondos
- Plan de Trabajo y Curva de Inversión
- Plan de Trabajo y Curva de Inversión global, en los casos de cofinanciamiento, con detalle de financiamiento por el Estado Nacional y financiamiento del Ente Ejecutor o Privado.
- Guía de Principios Conceptuales, cuyo modelo se adjunta al presente como Formulario F006
- Cualquier otra información que requiera la Unidad de Gestión

La presentación del Plan de Trabajo y Curva de Inversión es condición para la emisión de la No Objeción Financiera, su falta de presentación hará imposible la prosecución del trámite. El mismo tiene el carácter de declaración jurada y debe ser remitido con firma y sello de la máxima autoridad del solicitante.

La Guía de Principios Conceptuales requerida para el Banco de Proyectos de Inversión Pública (BAPIN) es imprescindible para generar el número único de Proyecto de Inversión, el cual permite el seguimiento del proyecto en sus diferentes fases. Asimismo, la incorporación de los proyectos de inversión al BAPIN constituye una instancia necesaria para su inclusión en el

Plan Nacional de Inversiones Públicas, y en consecuencia en el Presupuesto Nacional.

Una vez evaluada toda la información por la Unidad de Gestión, ésta emitirá un Informe de Evaluación Financiera que, en caso de recomendar el otorgamiento de la No Objeción Financiera, elevará a la Autoridad de Aplicación, para su consideración y otorgamiento, quien podrá delegar tales facultades en sus Directores Nacionales.

#### 8.1.2.2. Obras por administración del Ente Ejecutor

Para esto, el solicitante deberá enviar -si aún no lo hubiera hecho- la siguiente documentación:

- Plan de Trabajo y Curva de Inversión
- Plan de Trabajo y Curva de Inversión global, en los casos de cofinanciamiento, con detalle de financiamiento por el Estado Nacional y financiamiento del Ente Ejecutor o Privado.
- Responsable Técnico de la Obra
- Constancia de CUIT
- Constancia de CBU de la cuenta habilitada del Ente Ejecutor de la obra donde se transferirán los fondos, firmada y sellada por la entidad bancaria.
- Guía de Principios Conceptuales, cuyo modelo se adjunta al presente como Formulario F006
- La documentación antes indicada es condición para la emisión de la No Objeción Financiera y su falta de presentación hará imposible la prosecución del trámite. La misma tiene el carácter de declaración jurada y debe ser remitida con la firma y sello de la máxima autoridad del solicitante.
- La Guía de Principios Conceptuales requerida para el Banco de Proyectos de Inversión Pública (BAPIN) es imprescindible para generar un número único de Proyecto de Inversión, de esta manera permite el seguimiento del proyecto en sus diferentes fases. Asimismo, la incorporación de los proyectos de inversión al BAPIN constituye una instancia necesaria para su inclusión en el Plan Nacional de Inversiones Públicas, y en consecuencia en el Presupuesto Nacional.

Una vez evaluada toda la información por la Unidad de Gestión, ésta emitirá un Informe de Evaluación Financiera que, en caso de recomendar el otorgamiento de la No Objeción

Financiera, elevará a la Autoridad de Aplicación , para su consideración y otorgamiento quien podrá delegar tal facultad en sus Directores Nacionales.

## 8.2. Convenio de Financiamiento o Cofinanciamiento

### 8.2.1. Obras por selección de co-contratante

Una vez obtenida la No Objeción Financiera, la Unidad de Gestión promoverá la firma del Convenio de Financiamiento, en el cual se definirán, según corresponda, los siguientes aspectos:

- El modo de gestión del proyecto
- El monto total a financiar o cofinanciar expresado en UVIs y su equivalente al monto en pesos
- El monto del anticipo financiero en UVIs y su equivalente al monto en pesos
- El plazo de obra
- El Plan de Trabajo, Curva de Inversión y cronograma de desembolsos
- Plan de Trabajo y Curva de Inversión global, en los casos de cofinanciamiento, con detalle de financiamiento por el Estado Nacional y financiamiento del Ente Ejecutor o Privado.
- Los datos de la empresa preadjudicataria o adjudicataria de la obra y de la cuenta bancaria a la cual se transferirán los fondos

El monto total a financiar se expresará en Unidades de Vivienda (UVIs - Ley Nº 27.271) y su correspondiente conversión a pesos. A tales fines se tomará el valor de la Unidad de Vivienda (UVI) que publica el Banco Central de la República Argentina vigente a la fecha de la apertura de ofertas.

El monto del anticipo financiero se expresará en Unidades de Vivienda (UVIs - Ley Nº 27.271) y su correspondiente conversión a pesos. A tales fines se tomará el valor de la Unidad de Vivienda (UVI) que publica el Banco Central de la República Argentina vigente a las fechas indicadas en la Resolución Nº 256/2022 de este Ministerio o la que en el futuro la reemplace.

### 8.2.2. Obras por administración del Ente Ejecutor



Una vez obtenida la No Objeción Financiera, la Unidad de Gestión promoverá la firma del Convenio de Financiamiento o Cofinanciamiento, en el cual se definirán, según corresponda, los siguientes aspectos:

- El modo de gestión del proyecto
- El monto total a financiar o co financiar expresado en UVIs y su equivalente al monto en pesos.
- El monto del anticipo financiero en UVIs y su equivalente al monto en pesos.
- El plazo de obra.
- El Plan de Trabajo, Curva de Inversión y cronograma de desembolsos
- Plan de Trabajo y Curva de Inversión global, en los casos de cofinanciamiento, con detalle de financiamiento por el Estado Nacional y financiamiento del Ente Ejecutor o Privado.
- Los datos de la cuenta bancaria perteneciente al Ente Ejecutor a la cual se transferirán los fondos.

El monto total a financiar se expresará en Unidades de Vivienda (UVIs - Ley Nº 27.271) y su correspondiente conversión a pesos. A tales fines se tomará el valor de la Unidad de Vivienda que publica el Banco Central de la República Argentina vigente al momento de la No Objeción Técnica.

El monto del anticipo financiero se expresará en Unidades de Vivienda (UVIs - Ley Nº 27.271) y su correspondiente conversión a pesos. A tales fines se tomará el valor de la Unidad de Vivienda (UVI) que publica el Banco Central de la República Argentina vigente a la fecha del otorgamiento de la Constancia de No Objeción Técnica.

### 8.3. Pago de anticipo financiero y certificados subsiguientes

#### 8.3.1. Obras por selección de co-contratante

Una vez suscripto el Convenio de Financiamiento o Cofinanciamiento y remitida por el Ente Ejecutor la documentación requerida, se transferirá el monto correspondiente al anticipo financiero.

A los fines que se proceda al pago del anticipo financiero establecido en el Convenio de Financiamiento o Cofinanciamiento, el Ente Ejecutor deberá remitir: a) nota de solicitud de anticipo financiero; b) factura por el monto del anticipo; c) póliza de caución por el monto total del anticipo financiero emitida por una compañía aseguradora autorizada por la Superintendencia de Seguros de la Nación.

En caso de desistimiento por parte de la empresa adjudicataria de la obra a percibir el anticipo financiero, el Ente Ejecutor deberá remitir nota informando tal situación.

Dentro de los TREINTA (30) días hábiles posteriores al pago del anticipo financiero, el Ente Ejecutor deberá enviar vía TAD al Ministerio Desarrollo Territorial y Hábitat, el Acta de Inicio de Obra, pudiendo ampliarse excepcionalmente este plazo por razones debidamente justificadas.

En el caso que se haya desistido del cobro del anticipo financiero, dentro de los TREINTA (30) días hábiles posteriores a la firma del Convenio de Financiamiento o Cofinanciamiento el Ente Ejecutor deberá enviar vía TAD, el Acta de Inicio de Obra, pudiendo ampliarse excepcionalmente este plazo por razones debidamente justificadas.

Una vez remitida la documentación solicitada y cumplimentado el avance de obras de acuerdo a lo planificado en el Plan de Trabajo y la Curva de Inversión, se girará el pago de los certificados a la cuenta bancaria de la empresa informada.

### 8.3.2. Obras por administración del Ente Ejecutor

Cumplimentados los pasos anteriores, y remitido a la Autoridad de Aplicación la documentación solicitada, se girará el anticipo financiero a la cuenta informada en el Convenio de Financiamiento o Cofinanciamiento.

Dentro de los TREINTA (30) días hábiles posteriores a la recepción de los fondos correspondientes al anticipo financiero, el Ente Ejecutor deberá enviar vía TAD, el Acta de Inicio de Obra, pudiendo ampliarse este plazo excepcionalmente por razones debidamente justificadas.

Una vez remitida la documentación solicitada y cumplimentado el avance de obras de

acuerdo a lo planificado en el Plan de Trabajo y la Curva de Inversión, se girará el pago de los certificados a la cuenta bancaria del Ente Ejecutor informada.

#### 8.4. Fase de ejecución, seguimiento y control

En todos los casos, finalizado el primer mes de obra, el Ente Ejecutor presentará el certificado de obra vía TAD (Trámite a Distancia), con carácter de Declaración Jurada, según modelos de planillas adjuntos como F007, F008, F009 y F010.

Deberá entregar mínimo DOS (2) imágenes del “ Cartel de Obra” según modelo aprobado por la Autoridad de Aplicación del Programa.

Deberá presentar CINCO (5) imágenes en formato digital georreferenciadas que demuestren el avance físico de la obra.

El certificado presentado vía TAD, una vez ingresado, tendrá intervención sucesiva de la Dirección de Certificaciones y Liquidaciones y de la Unidad de Gestión, en forma previa a su aprobación.

La Dirección de Certificaciones y Liquidaciones procederá a la evaluación de las planillas presentadas junto a la documentación adicional (facturas, extractos de cuenta bancaria, actas, informes y fotos) y confeccionará el expediente de pago, procesando los certificados de obra mediante un análisis financiero para determinar la cotización de la UVI del mes certificado en base a los criterios establecidos en la Ley Nº 27.397 de Determinaciones de Precios en los Contratos de Obra Pública Destinados a Vivienda. También procederá a constatar la rendición de cuentas en cumplimiento de la normativa vigente en relación a la rendición de fondo, sus modificatorias o la que en su futuro la reemplace, actualice o complemente.

La Unidad de Gestión verificará el avance de la obra teniendo en cuenta el Plan de Trabajo vigente y constatará la inexistencia de observaciones técnicas para la continuidad del trámite.

Será facultad de la Unidad de Gestión realizar tareas de inspección de las obras y producir informes que, de detectar incumplimientos en las pautas establecidas en el Convenio de Financiamiento o Cofinanciamiento, podrán dar lugar a recomendar suspender los

desembolsos, hasta su subsanación.

Asimismo, deberá verificarse el cumplimiento de la legislación laboral y especialmente deberá verificarse que las empresas adjudicatarias de las obras observen la normativa de prohibición de emplear mano de obra infantil, como también de mano de obra adolescente (16 a 17 años) por tratarse de tareas peligrosas que se encuentran prohibidas para ese rango de edad.

Recibidos el expediente de pago de certificado de obra, con la opinión favorable de las áreas preopinantes, la Unidad de Gestión , elevará un proyecto de instrucción de pago a la Autoridad de Aplicación. El informe y la instrucción de pago se vinculan al expediente de pago para su envío a BICE FIDEICOMISOS S.A.

Una vez que BICE FIDEICOMISOS S.A. recibe el expediente de pago, se cancela el mismo en los plazos estipulados por el organismo.

El Ente Ejecutor podrá solicitar la modificación del Plan de Trabajo vigente, en cuanto a sus plazos y/o compromisos mensuales de avance físico, en los casos que durante el transcurso de la obra se presenten imponderables, debidamente acreditados, o bien se requiera de ajustes de proyecto por razones debidamente justificadas.

Toda modificación del plazo del Plan de Trabajo y/o de los alcances del proyecto, requerirá de una adenda al Convenio de Financiamiento o Cofinanciamiento y deberá contar con un informe de evaluación técnica por parte de la Unidad de Gestión correspondiente.

Antes del cumplimiento del OCHENTA POR CIENTO (80%) de avance obra, el Ente Ejecutor deberá suscribir conjuntamente con la Unidad de Gestión, el Acta Acuerdo mencionada en el punto 5.2.1 precedente. La falta de suscripción de este punto dará lugar a la suspensión de las certificaciones por parte de la Unidad de Gestión.

#### 8.5. Fase de cierre

La Unidad de Gestión deberá solicitar al Ente Ejecutor la inspección de factibilidad de ocupación de las viviendas para certificar el cumplimiento de las obligaciones asumidas en el Convenio de Financiamiento o Cofinanciamiento y constatar las condiciones de habitabilidad, la accesibilidad y la operatividad de los servicios básicos de las viviendas.

## 9. UNIDAD DE GESTIÓN

La Unidad de Gestión es el equipo interdisciplinario integrado por las Direcciones Nacionales, Direcciones simples y Coordinaciones dependientes de la SUBSECRETARÍA DE HÁBITAT Y VIVIENDA dependiente de la SECRETARÍA DE DESARROLLO TERRITORIAL, VIVIENDA Y HÁBITAT del MINISTERIO DE ECONOMÍA.

La Unidad de Gestión estará conformada por las Direcciones Nacionales, las Direcciones simples y coordinaciones dependientes de la Subsecretaría de Hábitat y Vivienda de acuerdo el organigrama vigente, que participan directa o indirectamente o las áreas que en el futuro las reemplacen.

Suscribirán los informes técnicos de Evaluación Técnica de Evaluación Financiera, No objeciones Técnicas, Financieras, de Cambio de Plan de Trabajos y todos aquellos documentos indicados en el presente manual, en el reglamento y sus correspondientes modificatorias.

## **CAPÍTULO 2**

### **COMPONENTE “FINANCIAMIENTO O COFINANCIAMIENTO DE MEJORAMIENTOS HABITACIONALES”**

## 10. LINEAMIENTOS GENERALES

Podrán presentarse solicitudes de financiamiento o cofinanciamiento orientadas a la reducción del déficit cualitativo y que tengan como objeto la obtención final de una vivienda adecuada.

Este tipo de acciones estarán destinadas a dar respuesta a situaciones de alta precariedad habitacional y/o de hacinamiento crítico y que contribuyan al ordenamiento y consolidación de barrios populares en proceso de urbanización.

## 11. ACCIONES

Los proyectos que se presenten bajo este Componente se desarrollarán dentro de la misma unidad barrial en que las familias destinatarias habitan y podrán contemplar dos tipos de acciones:

### 11.1. Módulos de ampliación habitacional

Construcción de módulos destinados a la ampliación de viviendas existentes. El diseño del módulo de ampliación resolverá el déficit de ambientes que presente la vivienda actual, en el espacio disponible en la parcela donde se encuentra y podrá tener una superficie de entre 12 y 50 metros cuadrados cubiertos, nuevos, con terminaciones a su fin.

### 11.2. Módulos de sustitución de viviendas precarias

En los casos de familias habitando construcciones altamente precarias se podrá incorporar al proyecto la solicitud de financiamiento para una nueva vivienda básica, de hasta un máximo de 60 metros cuadrados de superficie. Dicha vivienda podrá ser implantada en la parcela ya habitada o dentro de la misma unidad barrial, en caso de promoverse un ordenamiento de la ocupación y del espacio público del barrio.

Se autorizará la construcción de más de un mejoramiento modular en una misma parcela, en los casos en que se cuente con disponibilidad de espacio y de respuesta a más de un grupo familiar.

## 12. MODALIDAD DE PRESENTACIÓN Y GESTIÓN DE PROYECTOS

Las modalidades de ejecución aplicables serán las ya descritas en este Manual de Ejecución para el Componente “ Financiamiento o cofinanciamiento de Construcción de Viviendas Nuevas” al igual que los montos máximos financiables y el sistema de desembolsos que se establecerá en los Convenios de Financiamiento correspondientes.

Para solicitar la No Objeción Técnica del proyecto, en su conjunto, el solicitante deberá presentar el Formulario F002 (Prefactibilidad Técnica) completo de acuerdo con el modelo que obra en el presente, y deberá acreditar el cumplimiento de las siguientes condiciones de elegibilidad:

- Situación dominial del/los inmueble/s: Los proyectos se podrán desarrollar en inmuebles de dominio del Estado y/o en proceso de regularización dominial, debiendo el solicitante acreditar ante la Autoridad de Aplicación la tenencia de la tierra a favor de los destinatarios de los proyectos.
- Provisión de Infraestructura Básica: El solicitante deberá garantizar la instalación de infraestructura básica a cada Núcleo Habitacional. En caso que los lotes no cuenten con redes frentistas, se deberá acompañar compromiso de ejecución de las redes en vía pública requeridas para dotar de servicios esenciales o desarrollar una propuesta de servicios individuales en cada lote para provisión de agua potable y desagües cloacales y gas de corresponder.
- Certificado de no inundabilidad, ni de riesgo ambiental: Se deberá acompañar Certificado de no inundabilidad emitido por el área técnica pertinente y acreditar que el emplazamiento del proyecto no presenta riesgos ambientales y cuenta con aptitud para uso habitacional.
- Documentación técnica del proyecto: Planos de Ubicación: Plano General del barrio, indicando la ubicación de cada intervención.
- Documentación técnica de los prototipos: Plantas, Cortes, Vistas, Planos de Instalaciones, Cómputo y Presupuesto.
- Plan de Trabajo y Curva de Inversión del proyecto.

Asimismo, deberá suministrar la siguiente información y documentación respaldatoria respecto de cada una de las intervenciones contenidas en el proyecto:

- Datos del beneficiario: Consignar los datos del Jefe o la Jefa de Hogar destinatario. En caso que en la parcela convivan más de un grupo familiar, consignar los datos del representante de cada familia, independientemente de cuál resulte beneficiario directo del proyecto.
- Ubicación del lote: Consignar los datos Catastrales y/o domicilio, donde se construirá el mejoramiento modular.
- Situación dominial: Indicar si el dominio del/los inmueble/s es del Estado (Nacional, Provincial o Municipal), particular a favor de sus ocupantes o en proceso de regularización dominial. En caso de tratarse de del/los inmueble/s inscriptos en el RENABAP, consignarlo.
- Servicios: Indicar en cada rubro si el servicio es existente a conectar dentro del lote, existente a conectar en la vía pública, o por resolución individual a ejecutar dentro del

proyecto y que tipo (Agua por perforación, gas envasado, pozo absorbente, biodigestor, lecho nitrificante, etc.). En caso de requerirse ejecución de redes en vía pública, acompañar compromiso del solicitante para su ejecución.

- Datos sociales e informe socio ambiental: Consignar cantidad de miembros del grupo familiar destinatario, ingresos mensuales y un informe descriptivo de la situación socio ambiental y habitacional por la cual se encuadra en la operatoria, de acuerdo a sus lineamientos. Insertar mínimo DOS (2) fotografías (Interior y exterior).
- Plano de implantación del Núcleo Habitacional: Croquis del/los inmueble/s, ubicación de construcciones existentes, construcciones a remover de corresponder y del Núcleo Habitacional a construir, indicando cotas de medidas del terreno y de las distancias entre las construcciones. Indicar tipología a construir.
- Declaración Jurada: Conformidad de la familia destinataria respecto del proyecto y su emplazamiento y autorización al Ente Ejecutor para el ingreso al/los inmueble/s para la realización de las obras.
- Certificación: Cada Declaración Jurada de la familia destinataria será presentada con la firma de los responsables técnicos de las áreas de Obras Públicas o Vivienda y Social designados por el Ente Ejecutor.

### **CAPÍTULO 3**

#### **COMPONENTE “FINANCIAMIENTO o COFINANCIAMIENTO Y/O PROVISIÓN DE UNIDADES HABITACIONALES PARA LA EMERGENCIA**

##### **13. LINEAMIENTOS GENERALES**

Ante situaciones de necesidades urgentes originadas por contingencias climatológicas, desastres naturales o antrópicos y con la finalidad de contribuir de un modo ágil a satisfacer la necesidad de alojamiento de hogares en situación de crisis e imposibilitados de acceder a una solución habitacional por sus propios medios, serán financiables proyectos específicos para atender esta problemática.



#### 14. ACCIONES

Los proyectos a impulsar para atender las situaciones de emergencia descritas podrán contemplar dos tipos de acciones:

##### a) Unidades habitacionales para la emergencia

En los casos de grupos familiares damnificados cuyas viviendas sean irrecuperables para su reconstrucción o bien que resulten necesarias tareas de mediano o largo plazo para lograr situaciones de habitabilidad, serán financiables unidades habitacionales de fácil montaje que transitoriamente permitan afrontar dicha situación.

La materialidad de estas unidades deberá responder a una correcta habitabilidad acorde a la situación climática local y para su construcción el solicitante deberá proponer una solución técnica apta de inmediata disponibilidad, tanto de mano de obra, como así también de los materiales a utilizar o bien de proveedores que brinden una solución integral de construcción y montaje.

##### b) Mejoramientos de reconstrucción habitacional

En los casos de grupos familiares damnificados cuyas viviendas presenten daños parciales y resulten recuperables serán financiables materiales y mano de obra para la ejecución de las obras requeridas para lograr recomponer condiciones de alojamiento y habitabilidad en las mismas.

En la medida que este tipo de respuesta permita la recuperación de la vivienda definitiva en tiempo y forma, acorde a las necesidades del grupo familiar damnificado, será la opción más recomendable a adoptar.

#### 15. MODALIDAD DE GESTIÓN DE PROYECTOS DE ATENCIÓN A LA EMERGENCIA.

La presente modalidad de gestión tiene como premisa que, ante situaciones críticas como las ya expresadas, la agilidad de respuesta por parte del Estado resulta prioritaria.

En este marco conceptual, el solicitante podrá elevar los proyectos a la Autoridad de

Aplicación, a partir de la presentación de la documentación esencial que permita definir las acciones de corto plazo que resulten de necesidad inminente.

#### Etapa 1) Presentación del proyecto

Para la presentación del proyecto, el solicitante deberá realizar un diagnóstico integral expeditivo de la situación presentada. Dicho diagnóstico, deberá contar, como mínimo, con la siguiente información:

- Descripción de los causales y consecuencias socio ambientales de la situación de emergencia suscitada.
- Mapa del sector a intervenir, y del área general afectada por la situación de emergencia.
- Diagnóstico social cuantitativo y cualitativo de la población afectada.
- Identificación y caracterización de las viviendas afectadas.

Se acompañará al diagnóstico la documentación disponible vinculante al mismo (Censos, relevamientos, material fotográfico, informes técnicos de terceros, declaración de situación de emergencia por autoridad competente, etc.).

Asimismo, el solicitante deberá definir técnica y económicamente el proyecto y presentar la siguiente documentación:

- Cuantificación de las intervenciones a realizar (Unidades habitacionales para la emergencia y mejoramientos de reconstrucción habitacional).
- Información técnica de intervenciones a realizar (Planos, memorias técnicas, cómputos y presupuestos). En los casos de mejoramientos de reconstrucción habitacional será admisible un cálculo global de la inversión requerida para el conjunto de intervenciones, acompañando de una memoria técnica y descriptiva de las obras a realizar y su costo estimado por unidad de medida.
- Informe técnico de la provisión de servicios de infraestructura básica vinculados a red o alternativos.
- Compromiso del solicitante a la verificación, previa al inicio de cada intervención, de la aptitud de la situación de tenencia de los lotes y a impulsar las acciones de regularización dominial que puedan requerirse, en el marco de su ámbito de incumbencia.

- Plan de Trabajo, Curva de Inversión y cronograma estimado de entrega de las soluciones habitacionales. La duración del proyecto no podrá exceder los SEIS (6) meses, salvo que, por cuestiones excepcionales debidamente fundamentadas, el solicitante requiera un plazo mayor y la Unidad de Gestión acepte el mismo.

## Etapa 2) Ejecución de las soluciones habitacionales

Una vez otorgada la No Objeción Técnica y Financiera conjuntas del proyecto enviado por el solicitante, se formalizará un Convenio de Financiamiento el cual establecerá un cronograma de desembolsos en pesos, por cuotas, el cual no estará sujeto a redeterminaciones de precios.

La cantidad de desembolsos mediante los cuales se financiará el proyecto será establecida por la Autoridad de Aplicación, de acuerdo al plazo de obra y su complejidad, al momento del otorgamiento de la No Objeción Financiera; pudiendo efectuarse un solo desembolso del cien por ciento (100%) del monto en los casos de obras de baja complejidad.

Independientemente del cronograma de desembolsos, durante la ejecución del proyecto, el Ente Ejecutor enviará un informe técnico mensual dando cuenta del avance de las obras y su impacto, como así también de las soluciones habitacionales finalizadas.

## Etapa 3) Documentación final para el cierre del Convenio de Financiamiento.

Quedará expresada en el Convenio de Financiamiento, la obligación del Ente Ejecutor de presentar, dentro de los NOVENTA (90) días corridos de finalizado proyecto, la siguiente documentación:

- Rendición de la totalidad de los fondos percibidos conforme la normativa vigente, sus modificatorias o la que en su futuro la reemplace, actualice o complemente.
- Plano de ubicación georreferenciado de cada una de las intervenciones realizadas, indicando tipo de intervención y grupo familiar beneficiario.
- Acta de conformidad y recepción de la solución habitacional ejecutada firmada

por el Jefe o la Jefa de Hogar beneficiaria (En dicha acta quedará constancia del tipo de obra realizada en cada caso).

- DOS (2) fotografías de cada intervención realizada.
- Balance económico por ajuste de proyectos: En los casos que, por razones de fuerza mayor o imprevistos suscitados durante la ejecución de las obras (debidamente fundamentados), se presente la necesidad de modificar en parte los alcances de las obras contenidas en el proyecto, el Ente Ejecutor deberá presentar un balance económico que dé cuenta de las implicancias financieras de dicha modificación. En cualquier caso, las obras a incorporar deberán tener como objeto atender la situación habitacional ante la emergencia. El Ente Ejecutor podrá realizar estas adecuaciones, sin previa autorización de la Autoridad de Aplicación, en tanto que aquellas no impliquen un aumento superior al DIEZ POR CIENTO (10%) del monto total del Convenio de Financiamiento o Cofinanciamiento.

Observación: Se deja constancia que, para este tipo de acciones no se contemplarán cargos a los damnificados en concepto de recupero por la inversión a efectuar por el Estado Nacional.

#### 16. ACCIONES COMPLEMENTARIAS Y CONCURRENTES EN EL MARCO DE LA ATENCIÓN A LA EMERGENCIA.

A fin de promover soluciones definitivas a familias que transitoriamente ocupen Unidades Habitacionales para la Emergencia, el Ente Ejecutor podrá solicitar a la Autoridad de Aplicación el financiamiento para la ejecución de Viviendas Nuevas o Mejoramientos Habitacionales (Casa Propia – En mi Barrio) de acuerdo a los procedimientos establecidos en este Manual de Ejecución para dicho tipo de obras. En estos casos el Ente Ejecutor podrá entregar las Unidades Habitacionales para la Emergencia en comodato, con vigencia hasta la entrega de las viviendas definitivas.

### **CAPÍTULO 4**

## **“SUBPROGRAMA CASA PROPIA-CASA ACTIVA”**

### 17. LINEAMIENTOS GENERALES

A través del Subprograma “CASA PROPIA-CASA ACTIVA “creado por Resolución N° 152/2021 y modificatorias del entonces Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat se tiene por objeto la promoción y el financiamiento o cofinanciamiento de proyectos para la construcción de complejos habitacionales, equipamiento de espacios comunes y centros de día, para su adjudicación en comodato a personas mayores de SESENTA (60) años de edad.

### 18. COMPONENTES A FINANCIAR O COFINANCIAR

Componente Vivienda: Viviendas, galería perimetral.

Componente Espacios Comunes: Área de encuentro / biblioteca; Jardín de invierno / huerta; área parrillas / SUM; área de espacio colectivo / lavadero y mantenimiento; área de juegos biosaludables; parqueización.

Centro de Día y Pileta: Edificio Centro de Día, Pileta, Parqueización del Centro de Día.

#### 18.1. Parámetros de proyecto

El solicitante deberá presentar el diseño del conjunto teniendo en cuenta la propuesta que la Autoridad de Aplicación pone a disposición, para ser adaptada al parcelamiento y especificidades de cada sitio de implantación. La adaptación del conjunto será desarrollada por los solicitantes con apoyo técnico de la Unidad de Gestión.

#### 18.2. Viviendas

- Los proyectos deberán adaptarse al/los inmueble/s disponible, con un mínimo de 32 viviendas (20 monoambientes y 12 unidades de un dormitorio) y un máximo de 34 viviendas.
- Superficie de vivienda monoambiente entre 38 y 40 metros cuadrados totales, o diferencias debidamente justificadas.

- Superficie de vivienda de un dormitorio entre 55 y 57 metros cuadrados totales, o diferencias debidamente justificadas.
- Deberá tenerse en cuenta el diseño inclusivo de los núcleos sanitarios, por ser para personas autoválidas o con dependencia leve, propiciando la adaptabilidad del mismo, conforme la unidad sea usada por personas sin dificultades motrices, hasta la necesidad de utilización de una silla de ruedas. En este sentido, las puertas de los baños deberán ser corredizas.
- Las viviendas no podrán tener instalaciones de gas.

### 18.3. Centro de Día

- Se incentiva el ingreso bajo techo, preferentemente en el interior del/los inmueble/s.
- El acceso peatonal deberá ser a nivel vereda o rampa adecuada, pasamanos y piso antideslizante. No se aceptarán puertas giratorias como ingreso al edificio. Se plantearán accesos diferenciados para las Viviendas y para el Centro de Día.
- La estructura edilicia contemplará las siguientes áreas: cocina, despensas, administración, mantenimiento, área de dirección, administración y depósitos. También contará con zonas especializadas como oficina para el equipo psicosocial, office de enfermería y áreas para realizar actividades comunes tales como - Comedor/SUM – Área de descanso para las personas de la comunidad que asisten al Centro de Día - Áreas de estimulación del movimiento ( gimnasio) - Área de estimulación cognitiva – Área de estimulación sobre las AVD- Área expresiva-artística
- Cocina: Superficie mínima 9 metros cuadrados (0,30 metros cuadrados por persona).
- Despensa: Destinado a alimentos.
- Depósito: Destinado a enseres y artículos de limpieza.
- Servicios sanitarios: Lavabos, bidets y duchas, con agua fría y caliente. Debe conformarse un recinto sobre normas de la Ley 962, además, el conjunto de los sanitarios debe admitir el paso cómodo (mínimo 0,80 m) de sillas de ruedas. De no instalarse mingitorios, la relación de inodoros se incrementará a 1 c/20 hombres, o fracción mayor a 9. Respecto a las duchas es favorable que las mismas se encuentren en local propio, de modo de aislar dicha función del resto del ambiente, en este caso las mismas sumarán 1 c/15 del total de los concurrentes.
- Local de Admisión: Superficie mínima de 9 metros cuadrados con las medidas mínimas reglamentarias según código (lado mínimo 2,50 m., altura mínima 2,60 m).

- Local de uso profesional: superficie mínima de 9 metros cuadrados con destino a consultorios para entrevistas individuales de los profesionales con concurrentes y/o familiares. Debe contar como mínimo con un lavabo. Preferentemente con un baño incorporado o próximo al local. Equipado con escritorio, silla y camilla (optativa).
- *Office* de enfermería: Superficie mínima 3 metros cuadrados, equipado con mesada con bache y mobiliario para medicamentos.
- Guardarropas o *lockers*: Con capacidad para guardar la ropa de calle de los concurrentes.
- Áreas comunes: De cada uno de los locales que componen las áreas, deben sumarse sus metros cuadrados siendo el mínimo de 3,60 metros cuadrados por persona. Comedor: 1,30 metros cuadrados por persona, con el mobiliario y equipamiento adecuado.
- Sala de estar/descanso: 1 metro cuadrado por persona con destino a descanso, conversación, lectura, etc.
- Sala/s multiuso: 1,30 metros cuadrados por persona, para terapia ocupacional, actividad física, de recreación, talleres, etc.
- Deberá desplegarse luz de emergencia en todo el recorrido, e iluminarlo en su totalidad.

## 19. PRESENTACIÓN DE PROYECTOS

El solicitante deberá presentar el proyecto y la solicitud de financiamiento o cofinanciamiento, a través del Formulario F003 (Prefactibilidad Técnica) completo de acuerdo con el modelo que obra en el presente, y acompañar, de corresponder, junto con la presentación del proyecto la documentación solicitada en el mismo.

## CAPÍTULO 5

### **“SUPROGRAMA HABITAR COMUNIDAD,”**

## 20. LINEAMIENTOS GENERALES

A través del Subprograma “HABITAR COMUNIDAD” , creado por Resolución N° 265/2021 y modificatorias del entonces Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat se tiene por objeto la promoción y el financiamiento o cofinanciamiento de proyectos para la construcción de viviendas y ampliación de las existentes e infraestructura básica con conectividad, que permitan el mejoramiento del hábitat y el acceso a la vivienda de la población rural y pueblos originarios, en situación de vulnerabilidad social, generando soluciones habitacionales asociadas a las dinámicas socio- productivas, que favorezcan el arraigo, la generación de trabajo y desarrollo productivo comunitario.

#### 21. PARÁMETROS DE PROYECTO

Se pretende orientar el desarrollo de los proyectos/prototipos de viviendas rurales con el fin que el financiamiento o cofinanciamiento y ejecución de las mismas contribuyan a la construcción de un hábitat rural que tome en cuenta la necesidad de espacios para el trabajo reproductivo y productivo dentro de la vivienda y de guardado. Por ello, se admitirá la construcción de viviendas con superficies mayores a aquellas implantadas en contextos urbanos.

- Superficie de vivienda de dos dormitorios entre 62 a 85 metros cuadrados totales, o diferencias debidamente justificadas.

#### 22. PRESENTACIÓN DE PROYECTOS

El solicitante deberá presentar el proyecto y la solicitud de financiamiento o cofinanciamiento, a través del Formulario F004 (Prefactibilidad Técnica) completo de acuerdo con el modelo que obra en el presente, y acompañar, de corresponder, junto con la presentación del proyecto la documentación solicitada en el mismo.

### CAPÍTULO 6

#### **“SUBPROGRAMA CASA PROPIA – “ AUTOCONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS -CÁRITAS”**

#### 23.PRESENTACIÓN DE PROYECTOS



El solicitante deberá presentar el proyecto y la solicitud de financiamiento o cofinanciamiento, a través del Formulario F005 (Prefactibilidad Técnica) completo de acuerdo con el modelo que obra en el presente, y acompañar, de corresponder, junto con la presentación del proyecto la documentación solicitada en el mismo.



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional  
AÑO DE LA DEFENSA DE LA VIDA, LA LIBERTAD Y LA PROPIEDAD

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Informe gráfico**

**Número:**

**Referencia:** EX-2024-47383186- -APN-DGDYD#MDTYH-ANEXO MANUAL DE EJECUCIÓN PROGRAMA  
CASA PROPIA- CONSTRUIR FUTURO

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 57 pagina/s.